

ВИЗНАЧЕННЯ СТРОКУ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ ТА В УКРАЇНІ

Однією з переваг римського договірної права, на відміну від сучасного, було те, що воно мало чітко виражений приватноправовий характер, тобто держава не втручалася у правовідносини між приватними особами, що укладали чи бажали укласти той чи інший договір, та не нав'язувала їм «штучні» істотні умови чи іншим чином обмежувала принцип свободи договору, водночас порушуючи логічну конструкцію договору оренди землі.

За римським правом строк договору оренди землі встановлювався безпосередньо сторонами та визначався днями, тижнями, місяцями, роками, сезонами чи іншими часовими проміжками. Проте в договорі міг взагалі не бути вказаним строк його дії. Це було зроблено, на думку В.О. Умова, з метою збереження сторонами за собою права припинити договір за допомогою односторонньої заяви у будь-який час за власним бажанням. Однак словосполучення «у будь-який час за бажанням» не слід розуміти буквально, оскільки така заява не могла бути зроблена будь-коли, як тільки виникало бажання однієї зі сторін припинити договір, оскільки кожен договір мав певну мету користування, яка не завжди досягалася в будь-який момент часу. В такому випадку наслідком ініціативи припинення договору найму незалежно від того, коли вона вносила, було припинення строку дії договору тільки після закінчення того найкоротшого періоду користування, в який було зроблено повідомлення [1, с. 142].

Найкоротшим проміжком часу для користування, наприклад, земельною сільськогосподарською ділянкою зазвичай був рік, оскільки тільки за цей період міг бути здійсненим той цикл користування, який був необхідним для досягнення його мети. Тому договір найму згаданого майна без визначення строку за загальним правилом слід вважати укладеним на рік. [1, с. 143].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. з метою вирішення кількох проблем, пов'язаних з правовідносинами щодо оренди землі, було внесено зміни до ст. 93 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ України), якими було встановлено, що строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років. Встановлення

згаданої норми неодноразово критикувалось, оскільки від такого нововведення виграли лише орендарі [2].

8 грудня 2015 року Верховною Радою України було прийнято постанову «Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо встановлення мінімального строку оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на яких проводиться гідротехнічна меліорація». Згаданим проектом пропонується доповнити ст. 93 ЗК України ч. 11 такого змісту: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація не може бути меншим як 10 років. Таким чином бачимо, що законодавець має намір встановити ще більший мінімальний строк оренди для згаданої групи земельних угідь.

В пояснювальній записці до розглядуваного законопроекту вказується, що орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація для організації сільськогосподарського виробництва потребують значних коштів. Дані кошти неможливо отримати без вкладення інвестицій, які, в свою чергу, неможливо залучити без надійних механізмів захисту довгострокового характеру, одним з яких, на думку ініціаторів і має стати внесений законопроект.

На нашу думку, законодавець обрав невірний шлях, невиправдано намагаючись встановити рамки, в яких може діяти особа, яка бажає вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власною земельною ділянкою, в тому числі здаючи її в оренду. Така норма сприятиме укладенню «неофіційних» короткострокових договорів оренди, про які держава не знатиме, а тому може виявитись нездатною за необхідності забезпечити публічно-правовий інтерес, а сторона такого договору не матиме можливості захистити свої права в суді, якщо інша сторона їх порушить. Якщо тисячу років назад сторони договору найму мали можливість вільно та самостійно домовлятися про строк договору а також в подальшому нести негативні наслідки від власних необдуманих дій при його укладенні, якщо таке траплялось, то тепер орендодавець може понести негативні наслідки лише від того, що він уклав договір в межах чинного законодавства, а сам законодавець став «учителем», який шляхом прийняття законодавчих актів розглядуваного типу «роз'яснює» межі розпорядження своєю власністю. Якщо за римським правом сторони договору оренди землі в окремих випадках домовлялися, що відмова від договору могла вноситись тільки в конкретний момент (проміжок часу), наприклад раз на три роки [1, с. 140], то Верховна Рада України про все «домовилась» самостійно, встановивши правило «або так, або

ніяк», яке не є властивим як конструкції договору найму, так і принципам приватного права.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Умов В. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам / В. Умов. – М. : Университетская тип. (Катков и к.), 1872. – 359 с.
2. Тернівський Т. Мінімальний строк оренди землі: панацея, справедливість? / Т. Тернівський // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://cure.org.ua/ua/novini/mnmalnij-strok-orendi-7.html>

Марущак Ярослав Сергійович

*аспірант кафедри права інтелектуальної власності
та корпоративного права*

Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник – к.ю.н., доцент Бігняк О.В.

ЗАРОДЖЕННЯ ОСНОВ КОРПОРАТИВНОГО ПРАВА В РИМСЬКІЙ ІМПЕРІЇ

В нашій країні корпоративне право являється відносно новою галуззю права. Це зумовлено тим що Україна тривалий час перебувала в складі СРСР, в якому була заборонена підприємницька діяльність. А отже відносини, які стосувалися вищезазначеної діяльності не існували і не було необхідності її правового регулювання. Вже з набуттям незалежності перед законодавцем постало гостре питання, яке стосувалося створення та регулювання норм корпоративних відносин, адже стрімкий розвиток підприємницької діяльності потребував швидкого реагування збоку держави.

За свою історію існування корпоративне право пройшло значний шлях в якому були і позитивні моменти і моменти, які гальмували його розвиток. Особливу увагу потрібно приділити першоджерелу, з якого почало своє існування корпоративне право.

Римське право являється своєрідною колыскою, з якої вийшли та почали свій розвиток значна кількість сучасних галузей права, які відомі на наш час. Саме в римському праві були закладені такі фундаментальні поняття, як правоздатність, приватне і публічне право, суб'єктивне право, зобов'язальне право, право власності, договірне право тощо [1, с. 19].